KHALID HJ ABDULLAH & YANG LAIN A

lwn.

NANYANG NEON SIGNS SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG B
YAACOB MD SAM H
[GUAMAN SIVIL NO: 22-377-2010]
28 APRIL 2011

ACARA SIVIL: *Pelupusan tindakan tanpa bicara - Pelupusan kes* C
mengenai hal undang-undang - Perjanjian jual beli di antara plaintif-plaintif dan defendan - Plaintif adalah bankrap apabila perjanjian itu dimasuki - Sama ada perjanjian itu tidak sah di bawah peruntukan Akta Kebankrapan 1967 - Tanah-tanah di dalam perjanjian jual beli diambil secara wajib oleh Pentadbir Negeri - Sama ada doktrin kekecewaan D
terpakai di bawah s. 57(2) Akta Kontrak 1950 - Defendan membuat bayaran penuh baki harga jualan - Sama ada perjanjian jual beli sempurna dilaksanakan - Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 14A

BANKRAPSI: *Kapasiti bankrap - Jualan tanah oleh bankrap yang* E
belum dilepaskan - Plaintif-plaintif adalah pemilik bersama hartanah - Plaintif kedua adalah bankrap ketika perjanjian jual beli dimasuki - Sama ada seorang bankrap boleh memasuki kontrak di bawah peruntukan Akta Kebankrapan 1967 - Sama ada perjanjian jual beli F
tidak sah

KONTRAK: *Kekecewaan - Jual beli tanah - Plaintif-plaintif adalah pemilik bersama hartanah perjanjian jual beli di antara plaintif-plaintif dan defendan - Tanah-tanah di dalam perjanjian jual beli diambil secara* G
wajib oleh pentadbir negeri - Sama ada doktrin kekecewaan terpakai - Akta Kontrak 1950, s. 57(2)

KONTRAK: *Jual beli tanah - Baki harga jualan - Defendan membuat bayaran penuh baki harga jualan - Sama ada bayaran penuh dibuat secara pra masa - Sama ada perjanjian jual beli sempurna dilaksanakan* H

Plaintif-plaintif selaku pemilik bersama hartanah telah memasuki satu perjanjian jual beli dengan defendan selaku pembeli untuk tanah-tanah di Seberang Perai, Pulau Pinang. Menurut klausa perjanjian jual beli, bayaran penuh baki harga jualan perlu dibayar dalam I
tempoh tiga bulan setelah kaveat persendirian yang dimasukkan oleh seorang bernama Khor Min Siew dibatalkan. Pada masa perjanjian itu dimasuki plaintif kedua merupakan seorang bankrap

yang belum dilepaskan dan perkara ini tidak diketahui oleh plaintif-plaintif lain. Tanah-tanah tersebut kemudiannya telah diambil secara wajib oleh Pentadbir Negeri. Pihak defendan menghujahkan bahawa perjanjian jual beli itu telah menjadi sempurna sebaik sahaja defendan membuat bayaran penuh baki harga jualan dan oleh itu defendan berhak ke atas keseluruhan wang pampasan tanah yang diawardkan untuk pengambilan tanah-tanah itu. Ini adalah permohonan plaintif-plaintif di bawah A. 14A Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 untuk isu-isu berikut: (i) sama ada perjanjian jual beli adalah tidak sah and terbatal di bawah peruntukan s. 52(1) Akta Kebankrapan 1967 disebabkan semasa perjanjian itu dimasuki, plaintif kedua telah dihukum bankrap; (ii) sama ada doktrin kekecewaan di bawah s. 57(2) Akta Kontrak 1950 adalah terpakai apabila tanah-tanah yang merupakan subjek perjanjian jual beli tersebut telah diambil secara wajib oleh Kerajaan Negeri; dan (iii) sama ada pembayaran pra-masa harga jualan sepenuhnya oleh defendan telah menjadikan perjanjian jual beli tersebut sempurna dilaksanakan. Pihak plaintif membawa tindakan ini untuk mendapatkan *inter alia* deklarasi-deklarasi berikut: (i) perjanjian jual beli itu adalah tidak sah; (ii) defendan tidak mempunyai apa-apa kepentingan untuk menuntut wang pampasan; dan (iii) defendan tidak mempunyai apa-apa kepentingan ke atas tanah-tanah tersebut.

Diputuskan (membenarkan tuntutan plaintif-plaintif dengan kos):

(1) Akta Kebankrapan 1967 tidak mempunyai peruntukan melarang seorang bankrap daripada memasuki kontrak selagi orang itu belum dilepaskan dari kebankrapannya, namun ini tidak boleh ditafsirkan sebagai memberi kebebasan mutlak kepada seorang bankrap dari memasuki mana-mana kontrak. Sekiranya perkara ini dibenarkan ianya akan memberi makna bahawa sesorang yang dihukum bankrap mempunyai kebebasan mutlak bagi memasuki kontrak yang boleh melupuskan hartanya. Keadaan ini hanya akan mewujudkan huru-hara dan melanggari semangat undang-undang khasnya Akta Kebankrapan 1967. Oleh itu, perjanjian jual beli tersebut adalah tidak sah dan terbatal. (perenggan 52-53)

(2) Bayaran penuh harga jualan yang dibuat oleh defendan adalah pra masa dan tidak mengikuti terma dalam perjanjian jual beli tersebut. Ianya juga dibuat di bawah salah nyataan oleh peguambela defendan bahawa Khor Min Siew telah bersetuju untuk membatalkan kaveat itu. Maka perjanjian tersebut tidak

boleh dikatakan telah menjadi sempurna. Pihak plaintif sewajarnya berhak untuk menerima atau menolak bayaran penuh harga jualan itu. (perenggan 60-61)

(3) Tanah-tanah itu tidak lagi boleh diberikan kepada defendan oleh pihak plaintif kerana ia telah diambil secara wajib oleh Kerajaan Negeri. Pihak plaintif tidak mempunyai pemilikan berterusan ke atas tanah-tanah tersebut untuk memindahkan milikan kepada defendan. Maka yang demikian subjek perkara di bawah perjanjian jual beli itu telah bertukar secara 'radikal' dan bukan hanya dari segi format. Sepertimana yang diputuskan di dalam *kes Lee Seng Hock v. Fatimah Mutalip & Anor*, s. 57(2) Akta Kontrak 1950 adalah terpakai dan perjanjian jual beli itu telah terbatal di bawahnya. (perenggan 68)

Kes-kes yang dirujuk:

Borneo Housing Mortgage Finance Berhad v. Time Engineering Berhad (Formerly known as Time Engineering Sdn Bhd) [1996] 2 CLJ 561 FC ***(dirujuk)***

Davis Constractors Ltd v. Fareham Urban District Council [1956] 2 All ER 145 ***(dirujuk)***

Eastacres Development Sdn Bhd v. Fatimah Mutallip & Anor [2000] 5 CLJ 379 HC ***(dirujuk)***

Kerajaan Negeri Terengganu v. Petroliam Nasional Bhd & Anor [2003] 1 MLJ 260 ***(dirujuk)***

Kwan Chew Shen v. Citibank, NA [1987] 1 CLJ 314; [1987] CLJ (Rep) 704 HC ***(dibezakan)***

Lee Seng Hock v. Fatimah Zain [1996] 4 CLJ 519 CA ***(dirujuk)***

National Land Finance Co-Operative Society Ltd v. Sharidal Sdn Bhd [1983] 2 CLJ 76; 1983] CLJ (Rep) 282 FC ***(dirujuk)***

Seloga Jaya Sdn Bhd v. UEM Genisys Sdn Bhd [2008] 2 CLJ 686 CA ***(dirujuk)***

Silver Concept Sdn Bhd v. Brisdale Rasa Development Sdn Bhd [2005] 3 CLJ 259 CA ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Bankruptcy Act 1967, ss. 24(4), (5), 36, 38, 52(1), 102
Contracts Act 1950, s. 57(2)
Evidence Act 1950, s. 114(a)
National Land Code, s. 349(3)
Rules of the High Court 1980, O. 14A r. 1, O. 15 r. 6(2)(a)

Bagi pihak plaintif-plaintif 1, 3, 4 & 5 - Ajmeer Singh Sandhu (Joshua bersamanya); T/n Ajmer Sandhu & Ong

Bagi pihak defendan - Karin Lim (Lim Ping Kok bersamanya); T/n Kwang Lim & Ong

Dilaporkan oleh Melinda Robert

A

PENGHAKIMAN

Yaacob Md Sam H:

[1] Tindakan ini dibawa oleh plaintif-plaintif bagi mendapatkan perintah dan relif-relif berikut (lampiran 1):

B

(a) satu deklarasi bahawa Perjanjian Jual Beli bertarikh 21 Jun 2007 antara plaintif-plaintif dan defendan mengenai kontrak pembelian Lot No. 1512, 1513 dan 823 Geran-Geran Mukim No. 1176, 587 dan 1167, kesemuanya di Mukim 17 Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang adalah terbatal dan tidak sah (void);

C

(b) satu deklarasi bahawa defendan tidak mempunyai apa-apa kepentingan untuk menuntut apa-apa wang pampasan mengenai pengambilan tanah di bawah Akta Pengambilan Tanah 1960 yang melibatkan hartanah Lot No 1512, 1513 dan 823 Geran-Geran Mukim No. 1176, 587 dan 1167 tersebut;

D

E

(c) satu deklarasi bahawa defendan tidak mempunyai apa-apa kepentingan ke atas hartanah Lot No.1512, 1513 dan 823 atas Geran-Geran Mukim No. 1176, 587 dan 1167 tersebut;

F

(d) bahawa kaveat persendirian yang dimasukkan melalui Perserahan No. 1301/2007 oleh defendan dibatalkan dan dimansuhkan;

(e) bahawa plaintif-plaintif dalam masa 14 hari dari tarikh perintah ini dikehendaki membayar RM782,198.20 kepada defendan;

G

(f) kos;

(g) lain-lain relif yang sesuai.

Perkara Permohonan Di Hadapan Mahkamah

H

[2] Melalui permohonan Saman Dalam Kamar (lampiran 13) yang difailkan di sini, plaintif-plaintif memohon bagi merujukkan di bawah A. 14A Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi, 1980 dan/atau di bawah kuasa sedia ada mahkamah bagi penentuan ke atas soal undang-undang berikut tanpa perlu untuk tindakan ini dibicarakan dalam perbicaraan penuh, iaitu:

I

(i) bagi penentuan mahkamah ke atas soalan-soalan berikut: A

Soal No. 1

Sama ada satu perjanjian jual-beli bertarikh 21 Jun 2007 di antara plaintif-plaintif dan defendan adalah tidak sah (void) apabila plaintif kedua merupakan seorang bankrap semasa menandatangani Perjanjian Jual Beli tersebut; B

Soal No. 2

Sama ada doktrin kekecewaan, seperti yang diiktirafkan secara statutori oleh s. 57(2) Akta Kontrak 1950 ('Akta tersebut'), adalah terpakai apabila tanah-tanah yang merupakan perkara subjek Perjanjian Jual Beli tersebut diambil secara wajib oleh Kerajaan Negeri dan oleh yang demikian perkara subjek perjanjian tersebut tidak wujud lagi dan pelaksanaan perjanjian tersebut menjadi mustahil. C D

ii. bahawa sekiranya penentuan mana-mana soal undang-undang di atas dijawab secara mengiakan, suatu penghakiman diberikan untuk plaintif-plaintif seperti di dalam pernyataan tuntutan plaintif-plaintif dan supaya tuntutan balas defendan ditolak dengan kos; E

iii. bahawa plaintif kedua yang merupakan seorang bankrap tidak sepatutnya dijadikan satu pihak dan diperintahkan supaya berhenti menjadi satu pihak menurut A. 15 k. 6(2)(a) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980; F

iv. bahawa segala prosiding di dalam ini digantung di bawah kuasa sedia ada mahkamah yang mulia ini sehingga pelupusan permohonan di dalam ini; G

v. perintah-perintah dan/atau arahan-arahan lanjutan sedemikian dibuat atau diberikan seperti mana yang mahkamah mulia ini anggap wajar.

[3] Alasan-alasan bagi menyokong permohonan di lampiran 13 tersebut dinyatakan di dalam afidavit sokongan plaintif-plaintif yang diikrarkan oleh plaintif pertama Khalid bin Hj Abdullah bertarikh 16 Disember 2010 dan termasuk, antara lain, yang berikut: H

(a) Plaintif kedua merupakan seorang bankrap semasa menandatangani Perjanjian Jual Beli bertarikh 21 Jun 2007 dan oleh yang demikian, perjanjian tersebut adalah tidak sah (void); I

A (b) tanah-tanah dalam lot-lot nombor 1512, 1513 dan 823 yang terkandung di dalam geran-geran No. 1176, 587 dan 1167, Mukim 17 Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang yang merupakan perkara subjek Perjanjian Jual Beli tersebut telah diambil secara wajib oleh Kerajaan Negeri menurut Akta
B Pengambilan Tanah 1960 dan oleh yang demikian perkara subjek perjanjian tersebut tidak wujud lagi dan pelaksanaan perjanjian tersebut menjadi mustahil.

(c) Penentuan soal-soal undang-undang dan/atau isu-isu di atas
C akan melupuskan segala isu-isu yang dibangkitkan di dalam tuntutan plaintif-plaintif dan tuntutan balas defendan yang difailkan di dalam kes ini;

(d) Penentuan soal-soal undang-undang dan/atau isu-isu khususnya
D Soal No. 1 di atas boleh secara adil, lebih cepat dan mudah tanpa keperluan untuk satu bicara penuh;

(e) Pelupusan kes di bawah A. 14A Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi akan menjimatkan masa dan kos mahkamah yang mulia ini serta pihak-pihak yang terlibat.

E

Penghujahan Plaintif

Soal 1: Kebankrapan Plaintif Kedua

[4] Peguamcara yang bijaksana bagi pihak plaintif menghujahkan
F semasa Perjanjian Jual Beli bertarikh 21 Jun 2007 dimasuki oleh plaintif-plaintif pertama, ketiga, keempat dan kelima dengan defendan, mereka tidak mempunyai pengetahuan bahawa plaintif kedua telah dihukumkan menjadi bankrap oleh satu perintah mahkamah bertarikh 17 Mac 2005. Oleh yang demikian plaintif-
G plaintif tersebut menghujahkan, kebankrapan plaintif kedua tersebut telah memecahi representasi dan terma yang terdapat di bawah kl. 18(j) Perjanjian Jual Beli yang mengatakan:

> The parties hereby declare and confirm and represent to each
H other that neither of them is an undischarged bankrupt.

[5] Plaintif seterusnya menghujahkan melalui surat oleh Jabatan Insolvensi Malaysia bertarikh 12 Disember 2010 (eks. "KBHA2" lampiran 12) dan surat bertarikh 4 Januari 2011 (eks. "KBHA2" lampiran 12), pihak Jabatan Insolvensi telah mengatakan seperti
I berikut:

(a) surat bertarikh 12 Oktober 2010:

2. Untuk makluman pihak tuan, Perintah Penerimaan dan Perintah Penghukuman telah dibuat terhadap penama di atas (Ahmad bin Haji Abdullah) pada 17.3.2005 oleh Mahkamah Tinggi Pulau Pinang di atas permohonan SCBC Bank (M) Berhad dan Ketua Pengarah Insolvensi telah dilantik sebagai pentadbir segala perihal harta dan tanggungannya.

3. Oleh yang demikian, jabatan ini mengesahkan perjanjian yang ditandatangani oleh beliau tersebut tidak sah kerana seorang bankrap tidak mempunyai kapasiti untuk memasuki apa-apa Perjanjian Jual Beli hartanah selaras dengan seksyen 24(4) Akta Kebankrapan 1967.

(b) Surat bertarikh 4 Januari 2011:

Oleh yang demikian, Perjanjian Jual Beli (PJB) bertarikh 21.6.2007 yang telah dimasuki oleh anak guam tuan bersama-sama bankrap selaku penjual dan Nanyang Neon Sign Sdn Bhd selaku pembeli terbatal terhadap Ketua Pengarah Insolvensi (KPI) kerana ianya telah ditandatangani selepas tarikh Perintah Penerimaan dan Perintah Penghukuman pada 17.3.2005.

[6] Bagi menyokong hujahannya plaintif merujuk kepada s. 52(1) Akta Kebankrapan 1967 yang memperuntukkan seperti berikut:

Apa-apa penyelesaian harta, bukan penyelesaian yang dibuat sebelum dan dalam balasan perkahwinan atau suatu penyelesaian yang dibuat untuk faedah seorang pembeli atau pembeban dengan niat baik untuk balasan yang bernilai, atau suatu penyelesaian yang dibuat ke atas atau untuk isteri atau anak-anak penyelesai harta yang telah terakhru kepada penyelesai selepas perkahwinan dalam hak isterinya, hendaklah, jika penyelesai menjadi bankrap dalam dua tahun selepas tarikh penyelesaian, menjadi terbatal mutlak terhadap Ketua Pengarah Insolvensi, dan hendaklah, jika penyelesai menjadi bankrap pada mana-mana masa kemudian dalam tempoh lima tahun selepas tarikh penyelesaian, menjadi terbatal terhadap Ketua Pengarah Insolvensi, melainkan pihak-pihak yang menuntut di bawah penyelesaian boleh membuktikan bahawa penyelesai telah pada membuat penyelesaian mampu membayar semua hutangnya tanpa bantuan harta yang terkandung dengan penyelesaian dan bahawa kepentingan penyelesai dalam harta tersebut telah dipindahkan kepada pemegang amanah penyelesaian tersebut atas pelaksanaannya.

[7] Plaintif seterusnya menghujahkan oleh kerana itu adalah mustahil ketika ini untuk defendan mendapatkan pendaftaran hak milik ke atas tanah-tanah terlibat disebabkan ianya telah diambil semula oleh pihak berkuasa negeri dan dengan itu tanah-tanah bahagian kepentingan plaintif kedua yang telah bankrap terletakhak

dalam ekuiti ke atas Ketua Pengarah Insolvensi dan bukannya defendan. Plaintif juga menghujahkan s. 349(3) Kanun Tanah Negara tidak terpakai kerana ianya hanya merupakan peruntukan prosedur untuk Ketua Pengarah Insolvensi meletakhak mereka ke atas tanah-tanah tersebut melalui pendaftaran. Plaintif menghujahkan walau pun letakhak tersebut belum dibuat oleh Ketua Pengarah Insolvensi, tanah dan kepentingan plaintif kedua yang telah dihukumkan bankrap tersebut telah pun berada di bawah kuasa dan kawalan Ketua Pengarah Insolvensi berdasarkan operasi undang-undang di bawah s. 52(1) Akta Kebankrapan 1967 tersebut.

[8] Plaintif juga menghujahkan defendan yang berhasrat memasuki Perjanjian Jual Beli tersebut sewajarnya mengambil langkah-langkah yang 'diligent' untuk membuat semakan (search) bagi mengetahui status pihak-pihak jika terdapat perintah kebangkrapan dan kegagalan membuat semakan tersebut telah melanggari amalan biasa dalam memasuki perjanjian terutamanya yang melibatkan Perjanjian Jual Beli hartanah. Plaintif menghujahkan plaintif pertama, ketiga dan keempat tidak boleh dipersalahkan di atas kegagalan atau ketiadaan nyataan oleh plaintif kedua tersebut kerana plaintif-plaintif juga tiada pengetahuan ke atasnya dan dengan itu defendan bukan dengan sengaja diperdayakan oleh plaintif-plaintif pertama, ketiga dan keempat bagi memasuki Perjanjian Jual Beli tersebut.

[9] Di atas dasar bahawa plaintif kedua telah menjadi seorang bankrap semasa Perjanjian Jual Beli dimasuki, maka plaintif pertama, ketiga dan keempat menghujahkan Perjanjian Jual Beli tersebut telah memecahi peruntukan s. 52(1) Akta Kebankrapan 1967 dan dengan itu telah menjadi tidak sah dan void dan tidak boleh dikuatkuasa oleh defendan.

Soal 2: Doktrin Kekecewaan (Doctrine Of Frustration)

[10] Peguamcara yang bijaksana bagi plaintif merujuk kepada keputusan House of Lords dalam kes *Davis Constractors Ltd v. Fareham Urban District Council* [1956] 2 All ER 145 di mana Lord Reid menetapkan ujian untuk menentukan samada doktrin kekecewaan boleh terpakai seperti berikut:

> The question is whether the contract which they did make is, on its true construction, wide enough to apply to the new situation: if it is not, then it is at an end. ...

[11] Perinsip di dalam kes tersebut telah dirujuk bagi apa yang dikatakan sebagai "the new situation" telah diikuti dan digunapakai oleh mahkamah-mahkamah Malaysia, antara lain di dalam kes *Silver Concept Sdn Bhd v. Brisdale Rasa Development Sdn Bhd* [2005] 3 CLJ 259 (Mahkamah Rayuan) dan di dalam *Eastacres Development Sdn Bhd v. Fatimah Mutallip & Anor* [2000] 5 CLJ 379 (Mahkamah Tinggi).

[12] Doktrin kekecewaan telah diiktirafkan secara statutori oleh s. 57(2) Akta Kontrak 1950 yang menyatakan seperti berikut:

> A contract to do any act which, after the contract is made, becomes impossible, or by reason of some event which the promisor could not prevent, unlawful, becomes void when the act becomes impossible or unlawful.

[13] Peguamcara plaintif selanjutnya menghujahkan mahkamah ini harus mempertimbangkan fakta bahawa pada dasarnya Perjanjian Jual Beli tersebut merupakan suatu perjanjian untuk satu penjualan/pembelian tanah-tanah tersebut dan keseluruhan obligasi pihak-pihak terutamanya pihak plaintif-plaintif adalah untuk memindahkan hak milik tanah-tanah tersebut daripada plaintif-plaintif kepada defendan. Dengan pengambilan balik secara wajib oleh Kerajaan Negeri, maka keseluruhan obligasi-obligasi plaintif-plaintif menjadi mustahil untuk dilaksanakan.

[14] Peguamcara plaintif merujuk kepada terma-terma penting di dalam Perjanjian Jual Beli tersebut adalah seperti berikut:

Klausa (ii) ms. 1:

> The Vendor(s) has agreed to sell and the Purchaser(s) have agreed to purchase the said property and the said Land ... ... free from all charges and encumbrances and with vacant possession ....

Klausa 8 ms. 5 - 6:

> The sale and purchase of the said Property is subject to the following terms and conditions:
>
> (a) The Vendor(s) deducing a good, registerable and marketable title to the said Land;
>
> (b) The said Property being free from all charges and encumbrances whatsoever;
>
> (c) Production and delivery of the issue document of title pertaining to the said Property upon the Completion Date or Extended Completion Date as the case may be;

A (d) Vacant possession of the said property shall be delivered to the Purchaser(S) on the Completion Date or Extended Completion Date as the case way be.

[15] Peguamcara plaintif selanjutnya menghujahkan kesemua terma-terma yang dirujuk di atas telah menjadi mustahil untuk B dilaksanakan oleh plaintif-plaintif akibat daripada pengambilan secara wajib tanah-tanah tersebut setelah "subject matter" perjanjian iaitu tanah terlibat telah tidak lagi wujud untuk dibuat serahan.

C **[16]** Peguamcara plaintif selanjutnya menghujahkan selepas Perjanjian Jual Beli tersebut dimasuki, terdapat perubahan keadaan-keadaan yang radikal di dalam kewajipan yang diakujanji pada asalnya. Ini telah menjadikan pelaksanaan sesuatu yang berbeza secara radikal daripada apa yang telah diakujanji pada asalnya (iaitu D untuk menjual tanah-tanah tersebut) dan oleh yang sedemikian Perjanjian Jual Beli tersebut telah menjadi mustahil dan dilepaskan melalui kekecewaan.

[17] Oleh itu peguamcara plaintif menghujahkan doktrin E kekecewaan seperti yang diiktirafkan secara statutori oleh s. 57(2) Akta Kontrak 1950 terpakai di dalam kes ini.

[18] Peguamcara plaintif seterusnya merujuk kepada kes *Lee Seng Hock v. Fatimah Zain* [1996] 4 CLJ 519 bagi menyokong F hujahannya. Perayu di dalam kes itu merupakan pemunya berdaftar 1/2 bahagian dalam sebidang tanah. Setengah bahagian lagi membentuk aset kepada harta pusaka Hatijah bte Hj Jusoh ('si mati'). Pada bulan Disember 1979, responden (penjual) dalam keupayaannya sebagai pentadbir estet si mati mengikat suatu G Perjanjian Jual Beli dengan perayu untuk menjual 1/2 bahagian kepunyaan si mati dalam tanah tersebut pada harga belian sebanyak RM40,000. Perayu (pembeli) membayar kepada responden RM4,000 yang merupakan 10% daripada harga belian. Pada bulan Mei 1994, keseluruhan tanah tersebut telah diambil H oleh kerajaan. Pampasan telah diberikan kepada perayu untuk 1/2 bahagiannya dalam tanah tersebut, dan kepada responden untuk 1/4 bahagiannya dalam tanah tersebut.

[19] Perayu yang tidak berpuas hati ke atas bayaran pampasan yang diberikan kepada responden telah memfailkan permohonan I menuntut pampasan yang perlu dibayar kepada responden ditolak baki harga beli yang perlu dibayar di bawah perjanjian tersebut. Responden mengatakan bahawa Perjanjian Jual Beli tersebut telah terkecewa oleh sebab pengambilan wajib keseluruhan tanah

tersebut oleh kerajaan, dan dengan itu adalah mustahil untuk melaksanakan perjanjian tersebut. Hakim perbicaraan (Mahkamah Tinggi) bersetuju dan memerintahkan bahawa pampasan yang perlu dibayar kepada responden untuk 1/4 bahagiannya dalam tanah tersebut kekal dibayar kepada responden, ditolak jumlah sebanyak RM4,000 yang merupakan 10% deposit untuk dikembalikan kepada perayu. Perayu membuat rayuan terhadap keputusan hakim bicara itu.

[20] Isu utama yang dibangkitkan dalam rayuan tersebut adalah sama ada doktrin kekecewaan terpakai untuk membebaskan pihak-pihak daripada obligasi-obligasi di bawah Perjanjian Jual Beli tersebut.

[21] YA Siti Norma Yaakob HMR (beliau pada masa itu) dalam menyampaikan keputusan sebulat suara Mahkamah Rayuan telah memutuskan seperti berikut:

(a) The doctrine of frustration, as statutorily recognized by s. 57(2) of the Contracts Act 1950 ('the Act'), was applicable in this case. The acquisition of the land had radically changed the obligation of the respondent to sell her 1/2 share of the land to the appellant, as what was agreed and intended by the parties and affirmed by the agreement was a transfer of a 1/2 share of the land from the respondent to the appellant by way of a sale;

(b) When the land was compulsorily acquired and compensation awarded, the subject matter of the agreement ceased to exist and performance of the agreement became impossible. For that reason, the compulsory acquisition of the land had frustrated the agreement so as to discharge both the appellant and the respondent of their obligations under the agreement;

(c) Since the subject matter of the agreement had been taken away and replaced by way of compensation, the appellant could not claim such compensation as being due and payable to him because the basis of the appellant's claim was dependent on the agreement. Since the agreement was void under s. 57(2) of the Act, the appellant could not claim any right to such compensation. At most, under s. 66 of the Act he was entitled to be refunded the 10% deposit he had paid to the respondent

[22] Berdasarkan kepada keputusan kes tersebut, peguamcara plaintif menghujahkan bahawa Perjanjian Jual Beli dan nyataan-nyataan yang terkandung di dalam surat-surat peguamcara defendan Tetuan Gan Teik Chee bertarikh 5 August 2009 dan 17 August 2009 juga telah menjadi mustahil untuk dilaksanakan. Peguamcara plaintif menghujahkan oleh kerana perkara subjek Perjanjian Jual Beli tersebut telah diambil dan diganti dengan cara pampasan, maka defendan tidak boleh menuntut pampasan itu sebagai terhutang dan perlu dibayar kepada defendan kerana asas tuntutan balas defendan adalah bergantung kepada Perjanjian Jual Beli tersebut iaitu pindah milik ke atas hartanah.

[23] Peguamcara plaintif seterusnya merujuk kepada kl. 8(e) Perjanjian Jual Beli tersebut yang memperuntukkan seperti berikut:

> If the said Property or any part thereof shall have been subject to acquisition by the government or other acquiring authority or party under Section 4 or 8 of the Land Acquisition Act 1960 on or before the completion date, the Purchaser shall proceed with the purchase herein without any deduction of balance purchase price but the compensation sum awarded by the relevant authorities shall be the entitlement of the Purchaser on condition that the Purchaser shall have paid the balance purchase price to the Vendor in accordance with the terms herein contained.

[24] Peguamcara plaintif menghujahkan bahawa tuntutan defendan bergantung sepenuhnya kepada kl. 8(e) tersebut untuk mengatakan bahawa defendan adalah berhak sepenuhnya kepada pampasan Kerajaan Negeri tersebut. Peguamcara plaintif menghujahkan defendan telah membuat tafsiran secara meluas dan bertentangan dengan maksud sebenar kl. 8(e) tersebut kerana jika dilihat secara teliti, kl. 8(e) tersebut juga mengatakan "... on condition that the purchaser shall have paid the balance purchase price to the vendor in accordance with the terms herein contained" yang menjadikan kl. 8(e) tersebut adalah suatu peruntukan yang mempunyai pra-syarat bagi dipatuhi sebelum ianya menjadi lengkap.

[25] Maka itu peguamcara plaintif menghujahkan defendan telah secara unilateral dan *mala fide* mengubah terma Perjanjian Jual Beli tersebut dalam cubaan defendan untuk menyempurnakan Perjanjian Jual Beli tersebut apabila membuat pembayaran secara pra-masa di bawah satu salah nyataan apabila peguam defendan memberitahu peguamcara plaintif-plaintif bahawa kaveat persndirian atas tanah-tanah tersebut oleh seorang bernama Khor Min Siew telah dibatalkan. Plaintif menghujahkan defendan membuat bayaran

secara pra-masa dan di bawah "misrepresentation" tersebut kerana defendan mengetahui akan mendapat faedah besar dari pampasan pengambilan balik tanah oleh pihak berkuasa negeri. Peguamcara plaintif menghujahkan Perjanjian Jual Beli tersebut hanya boleh disempurnakan setelah defendan membayar baki harga jual beli dalam tempoh tiga bulan selepas kaveat Khor Min Siew dibatalkan. Kaveat persendirian tersebut hanya dibatalkan oleh perintah mahkamah pada 2 November 2010. Oleh itu semasa defendan mendakwa telah membuat bayaran penuh penyelesaian harga pembelian, ianya dibuat sebelum kaveat persendirian Khor Min Siew tersebut dibatalkan dan dengan itu bertentangan dengan terma perjanjian yang mana perlakuan defendan jelas menunjukkan *mala fide* bagi menggambarkan seolah-olah perjanjian tersebut telah menjadi sempurna sedangkan pada hakikatnya terma-terma terlibat itu masih belum berada dalam keadaan yang boleh disempurnakan. Peguamcara plaintif menghujahkan defendan membuat pembayaran tersebut sepenuhnya adalah kerana mengetahui terdapatnya amaun pampasan yang besar ke atas tanah tersebut yang mana pengetahuan itu tidak dimiliki oleh plaintif-plaintif pada ketika itu.

[26] Peguamcara plaintif juga membalas kepada hujahan peguamcara defendan bahawa Perjanjian Jual Beli tersebut hanya memperuntukkan masa maksimum untuk membuat bayaran dan/atau kl. 8(e) tersebut berfungsi untuk melindungi defendan dan bukannya plaintif-plaintif. Peguamcara plaintif menghujahkan pada hakikatnya defendan telah secara unilateral dan *mala fide* mengubah terma Perjanjian Jual Beli tersebut dalam cubaan mereka untuk menyempurnakan Perjanjian Jual Beli tersebut.

[27] Peguamcara plaintif selanjutnya menghujahkan bahawa hujahan defendan dalam perkara tersebut menjadi tidak logik apabila dibaca dengan kl. 13 Perjanjian Jual Beli khususnya kl. 13(d) yang memperuntukkan seperti berikut:

> fourthly, a sum of RM (sufficient sum) to be retained by Messrs Razak & Co., as stakeholders until final registration of the Purchaser(s) as the registered owner of the said Property.

[28] Peguamcara plaintif menghujahkan keseluruhan kl. 13 yang memperuntukkan kaedah (mode) pembayaran baki wang jualan telah diubah secara unilateral dan *mala fide* oleh defendan dalam cubaan mereka untuk membayar baki wang jualan kepada plaintif-plaintif setelah mempunyai pengetahuan mengenai jumlah pampasan daripada Kerajaan Negeri. Pembayaran sedemikian tidak mengikut terma-terma di bawah Perjanjian Jual Beli tersebut.

[29] Peguamcara juga menghujahkan bahawa prinsip pemegangan amanah iaitu plaintif telah menjadi pemegang amanah ke atas tanah tersebut bagi pihak defendan juga tidak terpakai di dalam kes ini. Bagi menyokong hujahannya, peguamcara plaintif merujuk kepada keputusan Mahkamah Persekutuan di dalam kes *Borneo Housing Mortgage Finance Berhad v. Time Engineering Berhad (Formerly known as Time Engineering Sdn Bhd)* [1996] 2 CLJ 561 di mana YA Edgar Joseph JR HMP dalam menyampaikan keputusan mahkamah memutuskan seperti berikut:

> The contractual events which result in the vendor becoming a bare trustee of the land for the purchaser, is on completion of the sale and purchase agreement, that is to say, upon receipt by the vendor of the full purchase price, timeously paid and when the vendor has given the purchaser a duly executed, valid and registrable transfer of the land in due form in favour of the purchaser, for it is then that the vendor divests himself of his interest in the land.

[30] Berdasarkan kepada kes tersebut, peguamcara menghujahkan plaintif-plaintif hanya akan menjadi pemegang amanah kepada defendan atas penyempurnaan Perjanjian Jual Beli tersebut. Di dalam kes ini, Perjanjian Jual Beli tersebut hanya dapat disempurnakan setelah defendan membayar baki harga jual beli dalam tempoh tiga bulan selepas kaveat persendirian Khor Min Siew tersebut dibatalkan. Tetapi plaintif telah mendahului dan telah tidak menghiraukan terma tersebut apabila membuat bayaran pra-masa semata-mata kerana melihat telah terdapat wang pampasan yang besar di hadapan mata untuk dimonopoli.

[31] Peguamcara plaintif juga menghujahkan bahawa plaintif-plaintif tidak dapat menerima baki wang jualan tersebut pada Ogos 2009 kerana mereka bukan lagi merupakan pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut setelah pengambilan balik tanah berlaku dan tanah-tanah tersebut telah menjadi kepunyaan Kerajaan Negeri. Dengan yang demikian jumlah wang baki belian yang telah dibayar secara pra-masa oleh defendan kepada peguamcara "stakeholders" sewajarnya kekal menjadi milik defendan bagi dikembalikan kepada defendan. Oleh itu tidak timbul isu bahawa plaintif-plaintif telah menerima bayaran tersebut tanpa apa-apa protes.

[32] Plaintif menghujahkan baki wang belian tersebut hanya telah cuba dibayar oleh defendan pada bulan Ogos 2009 iaitu 1 1/2 tahun selepas borang D didaftarkan (bertarikh 9 Februari 2008) dan borang-borang H dikeluarkan (bertarikh 17 April 2009 dan

31 Julai 2009) dan ketika itu Perjanjian Jual Beli tersebut telah pun dikecewakan oleh pengambilan balik tanah yang telah menjadi sempurna dan defendan mengetahui perkara itu.

[33] Plaintif menghujahkan oleh kerana penjanjian jual beli tersebut tidak dapat disempurnakan, maka prinsip pemegangan amanah tidak terpakai di dalam kes ini. Plaintif-plaintif bukan merupakan pemegang amanah secara "constructive" mahu pun "bare trustee" untuk defendan malahan kepentingan ekuiti yang melibatkan plaintif kedua yang telah bankrap juga telah diletakhak di bawah kuasa dan kawalan Ketua Pengarah Insolvensi.

[34] Plaintif menghujahkan berdasarkan kepada *maxim nemo dat quod non habet* (nobody can give good title to what he does not possess), plaintif-plaintif tidak boleh menjual sesuatu yang tidak lagi menjadi kepunyaan mereka.

[35] Kesimpulannya, plaintif menghujahkan tanah-tanah tersebut telah diletakhak ke atas Pihak Berkuasa Negeri sebagai tanah negeri (state land). Apabila pihak berkuasa negeri mengambil balik tanah tersebut secara wajib dan pengambilan balik tersebut telah menjadi sempurna, maka keempunyaan plaintif-plaintif ke atas tanah-tanah tersebut telah tamat dan oleh itu Perjanjian Jual Beli tersebut tidak boleh dilaksanakan atau dikuatkuasakan melalui perintah pelaksanaan spesifik seperti yang dipohon oleh defendan di dalam tuntutan balasnya plaintif menghujahkan defendan di dalam keadaan tersebut bukanlah merupakan seorang pembeli *bona fide* di atas alasan-alasan berikut:

(i) defendan telah secara unilateral dan *mala fide* mengubah terma-terma Perjanjian Jual Beli dalam cubaan mereka untuk menyempurnakan Perjanjian Jual Beli tersebut;

(ii) cubaan bagi menyempurnakan Perjanjian Jual Beli tersebut adalah bertujuan semata-mata untuk mendapatkan wang pampasan oleh kerajaan negeri yang membuat pengambilan ke atas tanah tersebut.

Hujahan Defendan

[36] Peguamcara yang bijaksana bagi pihak defendan sebaliknya menghujahkan bahawa tuntutan plaintif-plaintif terhadap defendan merupakan suatu penyalahgunaan proses mahkamah (abuse of court process). Defendan juga menghujahkan bahawa permohonan

A plaintif-plaintif bawah A. 14A k. 1 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 (lampiran 13) ini adalah merupakan suatu 'afterthought'.

[37] Defendan menghujahkan transaksi jual beli yang dimasuki B dengan defendan tidak boleh dicabar dan adalah sah atas alasan-alasan berikut:

(i) perjanjian tersebut adalah sah sebab Pegawai Pemegang Hartanah (Official Assignee) belum lagi mendaftarkan/ meletakhak (vest) namanya dalam hakmilik (title) dan sibankrap C (plaintif kedua) masih lagi mempunyai kapasiti serta boleh memasuki transaksi dengan defendan sebagai seorang pembeli *bona fide* for value. Seksyen 24(4) Akta Kebankrapan 1967 ("AK 1967") mesti dibaca bersama dengan s. 349(3) Kanun Tanah Negara ("KTN") yang menyatakan bahawa "no land D shall vest in the Official Assignee under any adjudication of bankruptcy, or order for administration in bankruptcy, until it has become registered in his name pursuant to this section." Pada masa Perjanjian Jual Beli yang dimasukki oleh plaintif-plaintif dan defendan pada 21 Jun 2007 tanah yang merupakan E subjek dalam perjanjian tersebut masih berada dalam nama plaintif-plaintif dan official assignee belum lagi mendaftarkan dan/atau meletakhak namanya ke atas tanah tersebut. Atas sebab itu, plaintif kedua masih lagi mempunyai kapasiti dan boleh berkontrak dengan defendan; F

(ii) Klausa 18(j) dalam perjanjian tersebut telah menyatakan bahawa tiada sesiapa daripada plaintif-plaintif merupakan seorang bankrap dan pada segala masa matan plaintif-plaintif serta defendan juga diwakili oleh peguamcara masing-masing G bahawa kesemua pihak bukan merupakan seseorang yang bankrap. Oleh itu, defendan telah bergantung kepada representasi plaintif-plaintif dan memasuki perjanjian tersebut;

(iii) defendan telah membayar harga jualan penuh dan plaintif-H plaintif telah dengan sukarelanya menerima harga jualan penuh tersebut tanpa sebarang bantahan/aduan dan sehingga hari ini belum memulangkan serta tidak mampu memulangkan harga jualan tersebut kepada defendan;

I (iv) plaintif-plaintif melalui peguamcara plaintif-plaintif telah menyerahkan borang 14A asal yang telah disempurnakan (duly executed) oleh plaintif-plaintif sendiri bersama dengan geran hakmilik asal kepada peguamcara defendan. Oleh itu, plaintif-

plaintif hanya merupakan seorang pemegang amanah sahaja (bare trustee) berkenaan dengan tanah tersebut kerana segala dokumen-dokumen telah diberikan kepada defendan;

(v) defendan tidak mempunyai pengetahuan berkenaan dengan kebankrapan plaintif kedua sebab defendan telah bergantung kepada representasi plaintif-plaintif sendiri untuk memasuki perjanjian tersebut. Seksyen 52(1) yang digunakan oleh official assignee adalah tidak beraplikasi (not applicable). Seksyen 52(1) hanya dipakai bagi transaksi sebelum kebankrapan dan bukannya selepas kebankrapan. Di sini, transaksi telah dibuat selepas kebankrapan. Atas alasan itu, s. 52(1) tidak terpakai;

(vi) dalam apa jua keadaan, s. 102 Akta Kebankrapan 1967 menyatakan bahawa tindakan boleh diambil terhadap pihak lain yang bukan bankrap. Oleh itu, defendan mempunyai hak untuk mengambil tindakan ke atas pihak-pihak lain dalam perjanjian tersebut. Tambahan lagi, atas sebab official assignee tidak mengambil langkah untuk mendaftarkan/meletakhak namanya dalam hakmilik tanah, maka plaintif kedua masih mempunyai kapasiti untuk memasuki perjanjian tersebut dengan defendan yang tidak mempunyai pengetahuan langsung atas fakta kebankrapan plaintif kedua;

(vii) oleh itu, perjanjian tersebut adalah sah dan berkuatkuasa terhadap plaintif-plaintif termasuk plaintif kedua dan kesemua plaintif-plaintif adalah bertanggungan bersesama dan berasingan (jointly and severally) terhadap defendan.

[38] Bagi menjawab soalan kedua yang dirujukkan oleh plaintif, defendan menghujahkan s. 57(2) Akta Kontrak 1950 tidak sesuai untuk dipakai di sini sebab perjanjian tersebut telah menyatakan dalam kl. 8(e) bahawa:

> If the said Property or any part thereof shall have been subject to acquisition by the government or other acquiring authority or party under Section 4 or 8 of the Land Acquisition Act 1960 on or before the completion date, the Purchaser shall proceed with the purchase herein without any deduction of balance purchase price but the compensation sum awarded by the relevant authorities shall be the entitlement of the Purchaser on condition that the Purchaser shall have paid the balance purchase price to the Vendor in accordance with the terms herein contained.

[39] Defendan menghujahkan kl. 8(e) ini mengatakan tanpa dijejaskan oleh pengambilan tanah, pembeli (defendan) mesti menyempurnakan perjanjian tersebut. Justeru itu, perjanjian tersebut tidak boleh dikecewakan (frustrated) oleh pengambilan tanah sebab terdapat peruntukan yang terang dalam perjanjian tersebut berkenaan dengan apa yang akan berlaku jika berlakunya pengambilan tanah. Doktrin kekecewaan hanya terpakai dalam keadaan di mana peruntukan sedemikian tidak diperuntukkan dalam perjanjian.

[40] Defendan seterusnya menghujahkan di bawah perjanjian tersebut adalah menjadi kewajipan pembeli untuk menyempurnakan jual beli dan membayar harga jualan tanpa mengambil kira jika pengambilan tanah telah berlaku atau tidak di bawah kl. 8(e) di mana defendan telah pun menyempurnakan pembelian dengan membayar harga pembelian. Maka sekarang, plaintif-plaintif tidak patut dibenarkan meneruskan tindakan ini setelah menikmati wang jual-beli daripada defendan serta menyempurnakan transaksi tersebut akibat daripada penerimaan bayaran tersebut.

[41] Di dalam isu bayaran awal (pra-masa) yang dibuat, defendan menghujahkan perjanjian tersebut hanya memperuntukkan masa 'maximum' untuk membuat bayaran iaitu, tiga bulan dari tarikh pembatalan kaveat dan tidak menyatakan bahawa pembayaran awal tidak boleh dibuat sebelum itu. Klausa tersebut hanya berfungsi untuk melindungi defendan dengan memberi tempoh masa untuk membayar dan bukan untuk melindungi plaintif-plaintif. Defendan telah membayar sebelum penamatan tempoh masa tiga bulan tersebut. Defendan menghujahkan Klausa tersebut bukan merupakan suatu pra-syarat (condition precedent) perjanjian tersebut. Atas klausa tersebut, defendan berhak untuk meneruskan perjanjian tersebut dan membuat bayaran dan plaintif-plaintif sekarang sedang 'blowing hot and cold'. Di bawah perjanjian tersebut adalah merupakan kewajipan plaintif-plaintif untuk mengeluarkan kaveat oleh Khor Min Siew dalam tempoh yang telah diperuntukkan yang mana plaintif-plaintif telah gagal melakukan demikian. Defendan telah membayar harga penuh dan menyempurnakan perjanjian tersebut maka plaintif-plaintif tidak patut memperolehi keuntungan daripada kemungkiran mereka sendiri kerana hak meneruskan perjanjian tersebut terletak pada defendan.

[42] Defendan menghujahkan pengambilan balik tanah tidak mengecewakan perjanjian tersebut sebab kl. 8(e) dalam perjanjian tersebut telah memperuntukkan bahawa perjanjian tersebut akan

diteruskan tanpa mengambil kira pengambilan tanah. Plaintif-plaintif tidak mengalami sebarang kerugian (injury) atau prejudis. Plaintif-plaintif langsung tidak hadir temu-janji pendengaran pengambilan tanah pada 23 Julai 2009 dan tidak menandatangani borang H manakala defendan telah menandatangani borang H tersebut.

[43] Oleh itu pengambilan balik tanah tidak membatalkan Perjanjian Jual Beli tersebut kerana klausa dalam perjanjian tersebut memperuntukkan bahawa defendan mesti menyempurnakan pembelian tersebut dalam apa jua keadaan walaupun jika pengambilan tanah berlaku.

[44] Defendan juga menghujahkan bahawa defendan adalah dilindungi oleh borang H yang merujuk kepada kaveat defendan yang menunjukkan kepentingan defendan dalam tanah tersebut. Defendan telah bersetuju dengan pengambilan tanah tersebut dan juga bersetuju menerima pampasan yang diberikan di mana plaintif-plaintif tidak pernah pun mengambil bahagian dalamnya. Defendan telah menandatangani borang H untuk menerima pampasan manakala plaintif-plaintif tidak pernah pun menandatangani borang tersebut. Plaintif-plaintif telah menerima notis temu-janji/pendengaran tetapi tidak hadir untuk pendengaran tersebut. Sebaliknya, defendan selepas menerima notis tersebut telahpun menghadirkan diri dan bersetuju untuk mendapatkan pampasan yang diberikan. Selepas menerima wang pembelian daripada defendan, plaintif-plaintif tidak pernah membuat sebarang bantahan/aduan tetapi sekarang menuntut kesemua wang pampasan tanpa memberi balik apa-apa duit kepada defendan wang pembelian sebanyak RM782,198.20. Maka itu prinsip "waiver and estoppel" terpakai terhadap tindakan plaintif-plaintif.

Keputusan Mahkamah

[45] Mahkamah telah menurunkan dengan panjang lebar latar belakang kes dan hujahan pihak-pihak berkaitannya.

Isu-isu

[46] Terdapat tiga isu utama yang perlu dipertimbangkan oleh mahkamah:

(a) samada Perjanjian Jual Beli bertarikh 21 Jun 2007 tidak sah dan void sebabkan semasa perjanjian itu dimasuki plaintif kedua bernama Ahmad bin Hj Abdullah telah dihukum menjadi bankrap melalui perintah penghukuman bertarikh 17 Mac 2005;

(b) samada doktrin kekecewaan (doctrine of frustration) terpakai apabila tanah-tanah yang menjadi subjek perkara kepada Perjanjian Jual Beli tersebut telah berlaku pengambilan balik dan dengan itu melepaskan pihak-pihak daripada obligasi-obligasi di bawah Perjanjian Jual Beli;

(c) samada pembayaran pra-masa harga belian sepenuhnya oleh defendan telah menjadikan Perjanjian Jual Beli tersebut menjadi sempurna dilaksanakan.

[47] Mahkamah membincangkan dahulu isu pertama yang dibangkitkan.

Isu Bagi Soalan Pertama

[48] Adalah berfaedah mahkamah menurunkan semula peruntukan s. 52(1) Akta Kebankrapan 1967 yang menyatakan seperti berikut:

> 52(1) Apa-apa penyelesaian harta, bukan penyelesaian yang dibuat sebelum dan dalam balasan perkahwinan atau suatu penyelesaian yang dibuat untuk faedah seorang pembeli atau pembeban dengan niat baik untuk balasan yang bernilai, atau suatu penyelesaian yang dibuat ke atas atau untuk isteri atau anak-anak penyelesai harta yang telah terakhru kepada penyelesai selepas perkahwinan dalam hak isterinya, hendaklah, jika penyelesai menjadi bankrap dalam dua tahun selepas tarikh penyelesaian, menjadi terbatal mutlak terhadap Ketua Pengarah Insolvensi, dan hendaklah, jika penyelesai menjadi bankrap pada mana-mana masa kemudian dalam tempoh lima tahun selepas tarikh penyelesaian, menjadi terbatal terhadap Ketua Pengarah Insolvensi, melainkan pihak-pihak yang menuntut di bawah penyelesaian boleh membuktikan bahawa penyelesai telah pada membuat penyelesaian mampu membayar semua hutangnya tanpa bantuan harta yang terkandung dengan penyelesaian dan bahawa kepentingan penyelesai dalam harta tersebut telah dipindahkan kepada pemegang amanah penyelesaian tessebut atas pelaksanaannya.

[49] Seksyen 24(5) Akta Kebankrapan 1967 tersebut juga mengatakan notis perintah penghukuman bankrap dan tarikh penghukuman bankrap perlu disiarkan (published) dalam warta dan diiklankan dalam akhbar. Tiada apa-apa bangkitan oleh defendan atau plaintif bahawa siaran secara perwartaan dan iklan di akhbar telah tidak dibuat oleh Jabatan Insolvensi atau Ketua Pengarah Insolvensi. Maka itu berdasarkan surat oleh Jabatan Insolvensi Malaysia bertarikh 16 Disember 2010 dan 4 Januari 2011 (kedua-

duanya eks. "KBHA2" lampiran 12) yang mengesahkan status dan kebankrapan plaintif kedua, maka anggapan di bawah s. 114(a) Akta Keterangan, 1950 boleh dibuat bahawa perbuatan rasmi bagi siaran dalam warta dan pengiklanan telah dilakukan.

[50] Seksyen 24(4) Akta Kebankrapan 1967 memperuntukkan:

> (4) When a debtor is adjudged bankrupt his property shall become divisible among his creditors and shall vest in the Director General of Insolvency.

[51] Peguamcara bagi pihak defendan membawa perhatian mahkamah ini kepada kes *Kwan Chew Shen v. Citibank, NA* [1987] 1 CLJ 314; [1987] CLJ (Rep) 704 keputusan oleh YA VC George J. Walau bagaimanapun penelitian mahkamah ini ke atas kes tersebut melihatkan hakim bicara telah mengambil pertimbangan bahawa pihak Official Assignee (OA) telah gagal membuat siaran dalam warta dan pengiklanan dalam akhbar terhadap sibankrap dalam kes tersebut. Kegagalan sedemikian tidak terdapat di dalam kes di hadapan mahkamah ini. Maka itu mahkamah ini boleh dan wajar memberikan anggapan bahawa perbuatan rasmi di bawah s. 114(a) Akta Keterangan, 1950 telah dilakukan oleh Official Assignee.

[52] Peguamcara defendan seterusnya menghujahkan s. 24(4) Akta Kebankrapan 1967 hendaklah dibaca dalam konteks s. 349(3) Kanun Tanah Negara. Peguamcara defendan menghujahkan Ketua Pengarah Insolvensi walau pun diletakhak dengan harta-harta sibankrap setelah perintah penerimaan dan penghukuman bankrap diberikan, tetapi masih perlu memohon secara rasmi kepada Pendaftar Hak Milik bagi tanah milik sibankap didaftar dan diletakhak ke atas nama Official Assignee. Hujahan ini adalah dibuat berdasarkan keputusan dalam kes *Re: Kwan Chew Shen t/a Syarikat Kaaf* tersebut *(supra)*. Walau bagaimanapun mahkamah ini berpendapat terdapat fakta yang berbeza di dalam kes di hadapan mahkamah ini dengan kes tersebut. Di dalam kes tersebut Official Assignee adalah pihak yang menuntut pengisytiharan bagi membatalkan perjanjian cagaran yang dimasuki oleh sibankrap tersebut dengan pihak bank, tetapi tidak sedemikian di dalam kes di hadapan mahkamah ini di mana Oficial Assignee bukan menjadi pihak yang menuntut bagi perjanjian dibatalkan. Pun begitu dua surat dari Jabatan Insolvensi Malaysia telah menzahirkan pendirian Jabatan tersebut bahawa Perjanjian Jual Beli yang telah dimasuki oleh plaintif-plaintif dan defendan ini adalah tidak sah dan tidak boleh dikutakuasakan. Fakta yang ada ialah jika sibankrap tidak

membuat pengisyhtiharan yang jujur ke atas hartanya atau menyembunyikan hartanya yang mana fakta pemilikan harta tersebut hanya dimiliki oleh sibankrap sahaja maka pihak Official Assignee tidak wajar dipersalahkan di atas kegagalan mendaftarkan dan meletakhak harta terlibat kepada Official Assignee. Maka itu mahkamah ini berpendapat kehendak undang-undang hendaklah juga diimbangkan dengan merit yang terdapat di dalam kes itu sendiri. Seperkara lagi walau pun tiada peruntukan di dalam Akta Kebankrapan 1967 yang melarang orang bankrap dari memasuki kontrak selagi orang itu belum dilepaskan daripada kebankrapannya, ianya tidak boleh ditafsirkan sebagai memberi kebebasan mutlak kepada sibankrap dari memasuki mana-mana kontrak. Mahkamah ini berpendapat jika kontrak tersebut dimasuki oleh sibankrap yang melibatkan pelupusan hartanya yang sepatutnya telah menjadi sebahagian daripada harta yang diletakhak kepada Official Assignee, maka undang-undang tidak boleh memberi pengiktirafan ke atas kontrak sedemikian yang menafikan elemen kepentingan awam yang perlu dipelihara. Oleh yang demikian s. 36 dan s. 38 Akta tersebut yang menghendaki kebenaran (sanksi) terlebih dahulu diperolehi dari Official Assignee sebelum sibankrap boleh memasuki kontrak bagi perkara-perkara yang disebutkan di bawah ss. 36 dan 38 tersebut perlu dilihat kepada rasionalnya yang bertujuan untuk mengawal perilaku sibankrap dalam perkara berkaitan memasuki kontrak atau perjanjian. Mahkamah berpendapat adalah merupakan polisi awam dan bukannya juga menjadi rational Akta tersebut untuk memberi kebebasan mutlak kepada sibankrap untuk dengan secara sendiri memasuki kontrak-kontrak atau perjanjian yang melibatkan pelupusan hartanya yang bernilai yang sengaja atau gagal dibuat pengisytiharan (disclosure) kepada Official Assignee. Membenarkan dan mengiktiraf perlakuan sibankrap tersebut akan memberi makna bahawa orang-orang yang telah dihukumkan bankrap dan masih kekal bankrap mempunyai kebebasan mutlak bagi memasuki kontrak yang boleh melupuskan kepentingan dan hartanya tanpa perlakuan itu boleh dikawal. Keadaan ini pada pendapat mahkamah hanya mewujudkan huru hara (chaos) dan melanggari semangat undang-undang khasnya Akta Kebankrapan 1967 tersebut.

[53] Di atas huraian dan alasan-alasan yang dinyatakan itu, mahkamah ini menjawab soalan pertama secara affirmative bahawa Perjanjian Jual Beli yang dimasuki oleh defendan dengan plaintif

kedua yang telah dihukum menjadi bankrap dan kekal sebagai orang bankrap semasa Perjanjian Jual Beli itu dimasuki telah menjadikan perjanjian tersebut sebagai tidak sah dan terbatal (void) dan tidak boleh dikuatkuasakan.

[54] Mahkamah membincangkan dahulu isu ketiga dibangkitkan.

Isu Bagi Soalan Ketiga

[55] Fakta-fakta berikut tidak dipertikaikan:

(a) bahawa satu Perjanjian Jual Beli bertarikh 21 Jun 2006 (eks. "NNS1" lampiran 3) telah dimasuki di antara plaintif pertama, kedua, ketiga, keempat dan kelima selaku pemilik-pemilik bersama hartanah dengan defendan selaku pembeli bagi penjualan dan pembelian tanah-tanah yang dikenali sebagai Lot No. 1512, Lot No. 1513 dan Lot No. 823 di bawah pegangan Geran No, 1176, 857 dan 1167, Mukim 17, Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang;

(b) bahawa ketiga-tiga lot tanah tersebut dijual dengan harga jualan sejumlah RM782,198.20;

(c) sejumlah 10% deposit dari harga jualan telah dibayar oleh defendan kepada plaintif-plaintif;

(d) bahawa terdapat satu kaveat persendirian didaftarkan di atas ketiga-tiga tanah tersebut oleh seorang bernama Khor Min Siew yang didaftarkan pada 23 November 2006 (eks. "KBA2" lampiran 12);

(e) bahawa ketiga-tiga lot tanah tersebut keseluruhannya telah sempurna dibuat pengambilan balik oleh Pihak Berkuasa Negeri Pulau Pinang di bawah Akta Pengambilan Balik Tanah, 1960 pada 31 Julai 2009 (eks. KBHA5 lampiran 12);

(f) bahawa borang H bertarikh 31 Julai 2007 bagi bayaran pampasan dan jumlah bayaran pampasan tanah ketiga-tiga lot dikeluarkan di atas nama plaintif-plaintif selaku pemilik berdaftar tanah-tanah tersebut (eks. "KBHA5" lampiran 12); dan

(g) bahawa borang H bertarikh 31 Julai 2007 tersebut mencatitkan Khor Min Siew sebagai pemegang kaveat persendirian serta juga defendan sebagai pemegang kaveat persendirian ke atas lot-lot terlibat (eks. "KBHA5" lampiran 12).

[56] Defendan mengatakan mereka adalah pemilik ketiga-tiga lot terlibat dan dengan itu berhak ke atas keseluruhan jumlah wang pampasan tanah yang diawardkan oleh Pentadbir Tanah bagi pengambilan tanah-tanah tersebut yang keseluruhan pampasan berjumlah RM3,963,509.99.

[57] Defendan menghujahkan Perjanjian Jual Beli yang dimasuki telah menjadi sempurna dan plaintif-plaintif hanya menjadi bare trustee kepada defendan ke atas tanah-tanah tersebut sebaik sahaja defendan membuat bayaran penuh baki harga jualan sejumlah RM703,978.38 melalui cek bertarikh 5 Ogos 2009 kepada peguam plaintif-plaintif melalui surat peguam defendan bertarikh 5 Ogos 2009 (eks. "NNS2" lampiran 3 dan eks. "K3" lampiran 7).

[58] Plaintif sebaliknya mengatakan bayaran RM703,978.38 oleh defendan tersebut adalah dibuat bertentangan dengan kl. 2 (Completion Date) Perjanjian Jual Beli bertarikh 21 Jun 2007 tersebut yang merupakan klausa bayaran penuh baki harga jualan yang hanya kena dibayar atau perlu dibayar dalam tempuh tiga bulan setelah kaveat yang dimasukkan oleh Khor Min Siew dibatalkan dan di dalam kes ini kaveat persendirian oleh Khor Min Siew tersebut masih wujud dan belum dibatalkan ketika pembayaran harga penuh tersebut dibuat. Plaintif mengatakan tindakan oleh defendan membuat bayaran penuh tersebut adalah bersifat *mala fide* yang bertujuan untuk melihatkan bahawa Perjanjian Jual Beli telah menjadi sempurna dan ianya dilakukan oleh defendan setelah mengetahui bahawa award bagi pampasan telah diberikan melalui borang H bertarikh 31 Julai 2009 yang defendan juga dibuat serahan terhadapnya. Plaintif juga menghujahkan defendan melalui dua surat peguam defendan bertarikh 5 Ogos 2009 dan 17 Ogos 2009 yang dihantarkan kepada peguam plaintif-plaintif telah membuat representasi yang tidak benar apabila mengatakan pemegang kaveat persendirian Khor Min Siew telah bersetuju menarik balik kaveat oleh Khor Min Siew tersebut yang mana hakikatnya adalah tidak benar dan ianya telah menyebabkan peguam plaintif menyerahkan dokumen-dokumen bagi pindahmilik tanah kepada peguam defendan dan menerima pembayaran tersebut selaku "stake holder".

[59] Defendan sebaliknya mengatakan dengan penerimaan bayaran penuh oleh peguam plaintif dan tiada protes atau tidak mengembalikan wang bayaran penuh tersebut, maka plaintif telah menjadi diestop dari membangkitkan bantahan bahawa Perjanjian Jual Beli belum menjadi sempurna.

[60] Dapatan mahkamah ini ialah bayaran penuh harga jualan yang dibuat oleh defendan pada 5 Ogos 2009 adalah dibuat secara pra-masa dan secara yang bertentangan dengan kl. 2 Perjanjian Jual Beli tersebut. Ianya juga dibuat di bawah salah nyataan (misrepresentation) oleh peguamcara defendan yang menguruskan pembelian bahawa kaveat persendirian oleh Khor Min Siew telah disetujukan oleh Khor Min Siew tersebut untuk dibatalkan dan dengan itu isu kaveat tersebut telah selesai yang mana hakikat dan faktanya adalah tidak benar. Kaveat oleh Khor Min Siew tersebut hanya dibatalkan melalui perintah mahkamah bertarikh 2 November 2010 iaitu kira-kira setahun selepas pembayaran penuh dibuat oleh defendan. Jelas pembayaran oleh defendan tersebut adalah pra-masa dan tidak mengikuti terma dalam Perjanjian Jual Beli tersebut. Dengan hormatnya mahkamah tidak bersetuju dengan hujahan oleh peguamcara defendan bahawa mode pembayaran bukan merupakan "condition precedent". Ianya adalah merupakan sebahagian daripada terma perjanjian yang berdiri sama kuat dengan terma-terma lain. Oleh itu mahkamah berpendapat hujahan oleh defendan bahawa perjanjian telah menjadi sempurna dengan adanya pembayaran dan penerimaan bayaran penuh harga belian adalah suatu salah nyataan. Perjanjian tersebut tidak boleh dikatakan telah menjadi sempurna berdasarkan keterangan-keterangan yang telah mahkamah huraikan di atas.

[61] Di atas dapatan oleh mahkamah tersebut, plaintif sewajarnya berhak untuk tidak menerima atau menolak bayaran harga penuh jualan yang dibuat berdasarkan surat dan nyataan dalam surat oleh peguam defendan bertarikh 5 Ogos 2009 dan 17 Ogos 2009 tersebut yang dibuat di bawah "misrepresentation" dan secara yang tidak mematuhi terma-terma perjanjian. Tiada terdapat apa-apa keterangan bahawa plaintif telah melepaskan (waive) hak mereka itu.

Isu Bagi Soalan Kedua

[62] Persoalan selanjutnya yang perlu ditimbangkan oleh mahkamah ialah adalah sama ada telah berlaku kekecewaan kepada Perjanjian Jual Beli tersebut akibat daripada pengambilan balik ketiga-tiga lot terlibat oleh pihak berkuasa negeri yang telah menjadi sempurna. Ianya adalah juga merupakan isu utama di bawah persoalan kedua yang dirujukkan.

[63] Mahkamah berpendapat jawapan kepada persoalan ini boleh diperolehi daripada keputusan oleh Mahkamah Rayuan dalam kes *Lee Seng Hock v. Fatimah Zain* [1996] 4 CLJ 519 yang masih

menjadi otoriti dan prinsip undang-undang yang sah dan mengikat mahkamah bawahan di bawah doktrin *stare decisis*. Ianya masih menjadi undang-undang yang baik. Fakta kes tersebut adalah mempunyai mirip persamaan dengan kes di hadapan mahkamah ini. Fakta kes tersebut telah mahkamah ini turunkan semasa membutirkan hujahan pihak plaintif di awal penghakiman ini. Walau bagaimanapun bagi memudahkan rujukan adalah berfaedah fakta kes tersebut dibutirkan semula.

[64] Perayu Lee Seng Hock tersebut merupakan pemunya berdaftar 1/2 bahagian dalam sebidang tanah. Setengah bahagian lainnya membentuk aset kepada estet seorang Hatijah bte Hj Jusoh ('si mati'). Pada bulan Disember 1979, penentang (penjual) dalam keupayaannya sebagai pentadbir estet si mati mengikat suatu Perjanjian Jual Beli dengan perayu untuk menjual 1/2 bahagian kepunyaan si mati dalam tanah tersebut pada harga belian sebanyak RM40,000. Perayu (pembeli) membayar kepada penentang RM4,000 yang merupakan 10% daripada harga belian. Pada bulan Mei 1994, keseluruhan tanah tersebut telah diambil oleh kerajaan. Pampasan telah diberikan kepada perayu untuk 1/2 bahagiannya dalam tanah tersebut, dan kepada penentang untuk 1/4 bahagiannya dalam tanah tersebut. Perayu memfailkan permohonan menuntut pampasan yang perlu dibayar kepada penentang ditolak baki harga beli yang perlu dibayar di bawah perjanjian tersebut. Penentang mengatakan bahawa perjanjian tersebut telah terkecewa oleh sebab pengambilan wajib keseluruhan tanah tersebut oleh kerajaan, dan adalah mustahil untuk melaksanakan perjanjian tersebut.

[65] Hakim bicara memutuskan dan memerintahkan pampasan perlu dibayar kepada penentang untuk 1/4 bahagiannya dalam tanah tersebut dibayar kepada beliau, ditolak jumlah sebanyak RM4,000 yang merupakan 10% deposit untuk dikembalikan kepada perayu. Perayu membuat rayuan. Isu utama yang dibangkitkan dalam rayuan tersebut adalah sama ada doktrin kekecewaan terpakai untuk membebaskan pihak-pihak daripada obligasi-obligasi di bawah perjanjian tersebut.

[66] YA Siti Norma Yaakob HMR (beliau pada masa itu) dalam menyampaikan keputusan sebulat suara Mahkamah Rayuan telah memutuskan seperti berikut:

> (1) The doctrine of frustration, as statutorily recognized by s. 57(2) of the Contracts Act 1950 ('the Act'), was applicable in this case. The acquisition of the land had

radically changed the obligation of the respondent to sell her 1/2 share of the land to the appellant, as what was agreed and intended by the parties and affirmed by the agreement was a transfer of a 1/2 share of the land from the respondent to the appellant by way of a sale;

(2) When the land was compulsorily acquired and compensation awarded, the subject matter of the agreement ceased to exist and performance of the agreement became impossible. For that reason, the compulsory acquisition of the land had frustrated the agreement so as to discharge both the appellant and the respondent of their obligations under the agreement;

(3) Since the subject matter of the agreement had been taken away and replaced by way of compensation, the appellant could not claim such compensation as being due and payable to him because the basis of the appellant's claim was dependent on the agreement. Since the agreement was void under s. 57(2) of the Act, the appellant could not claim any right to such compensation. At most, under s. 66 of the Act he was entitled to be refunded the 10% deposit he had paid to the respondent.

[67] Peguamcara bagi pihak defendan menghujahkan kes *Lee Seng Hock* tersebut boleh dibezakan daripada kes di hadapan mahkamah ini dengan menghujahkan bahawa terdapat kl. 8(e) dalam Perjanjian Jual Beli yang memperuntukkan keadaan jika tanah-tanah telibat dibuat pengambilan semula yang mana peruntukan sedemikian tidak disebutkan dalam kes *Lee Seng Hock (supra)* tersebut. Peguamcara defendan juga menghujahkan Perjanjian Jual Beli di dalam kes di hadapan mahkamah ini telah memasukkan keadaan yang boleh dijangka (contemplated) iaitu pengambilan balik yang mana keadaan tersebut tidak dijangkakan dalam kes *Lee Seng Hock* tersebut. Kes *Davis Contractors Ltd v. Fareham Urban District* [1956] 2 All ER 145 dirujukkan bagi menyokong hujahan tentang maksud "new situation".

[68] Dengan hormatnya mahkamah ini tidak dapat bersetuju dengan hujahan oleh peguamcara defendan tersebut di atas alasan kausa tuntutan yang terdapat oleh defendan ke atas plaintif-plaintif adalah berasaskan kepada Perjanjian Jual Beli yang mana subjek perkara adalah bagi pemilikan ke atas tanah-tanah terlibat. Tanah-tanah yang menjadi subjek perkara tersebut telah tidak lagi boleh diberikan kepada defendan oleh plaintif-plaintif apabila pengambilan balik tanah-tanah tersebut telah dibuat oleh pihak berkuasa negeri. Plaintif-plaintif telah tidak ada lagi pemilikan berterusan ke atas

tanah-tanah tersebut untuk memindahkan milikan kepada defendan. Maka yang demikian subjek perkara di bawah perjanjian telah bertukar secara 'radical' dan bukan hanya dari segi format. Seperti mana yang diputuskan di dalam kes *Lee Seng Hock (supra)* tersebut yang perlu diberi penghormatan yang tinggi oleh mahkamah ini, mahkamah ini berpendapat s. 57(2) Akta Kontrak 1950 adalah terpakai dan Perjanjian Jual Beli telah terbatal di bawahnya. Pelaksanaan obligasi di bawah perjanjian tersebut telah menjadi mustahil. Di atas huraian dan alasan yang dinyatakan di atas, mahkamah ini berpendapat dengan pengambilan balik tanah-tanah tersebut ianya telah mengecewakan Perjanjian Jual Beli bertarikh 21 Jun 2009 tersebut dan ianya telah membebaskan plaintif-plaintif dan defendan daripada obligasi-obligasi mereka di bawah perjanjian tersebut. Dengan itu persoalan kedua juga dijawab oleh mahkamah secara affirmative bahawa "doctrine of frustration" telah wujud dan terpakai.

[69] Di dalam kes *National Land Finance Co-Operative Society Ltd v. Sharidal Sdn Bhd* [1983] 2 CLJ 76; 1983] CLJ (Rep) 282; [1983] 2 MLJ 211 FC iaitu kes yang melibatkan jual beli harta tidak boleh alih yang memperuntukkan bahawa penjualan itu adalah tertakluk kepada satu pra-sayarat iaitu kebenaran Foreign Investmest Committee diperlukan, diputuskan oleh penghakiman YAA Salleh Abas CJ (Malaya)(beliau ketika itu) di ms. 220 seperti berikut:

> (1) the agreement became void because of the refusal of Foreign Investment Committee to approve the sale over which neither the appellant nor the respondents had control and therefore the various consequential orders made by the learned trial judge were valid;
>
> (2) whether it is held that the requirement as to approval is a contingent condition (pre-condition) or as a mere promissory condition the result would not be different. In the first case there was no agreement to enforce until the requirement was satisfied and the deposit was returnable under the provision of the agreement itself as there was no ground for withholding it any longer; whereas in the second case although there was a subsisting contract it was however defeated or frustrated by a superverning event, which is non-fulfilment of the requirement and in this case also the deposit was refundable as money had and received for the use of the appellants who had paid it.

[70] Dengan penentuan dan keputusan oleh mahkamah ini di bawah persoalan-persoalan yang dirujukkan di bawah A. 14A Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi, 1980 maka keseluruhan tindakan yang dibawa oleh plaintif-plaintif dan tuntutan balas yang dibuat oleh defendan adalah secara muktamadnya diputuskan tanpa perlu bicara penuh diadakan. Tuntutan oleh plaintif-plaintif dan perkara-perkara yang dituntut oleh defendan di bawah tuntutan balas adalah merupakan isu-isu yang "common". Tidak terdapat apa-apa pertikaian fakta untuk dibicarakan. Oleh yang demikian mahkamah berpendapat permohonan plaintif-plaintif di bawah A. 14A tersebut adalah bertepatan dan sesuai seperti mana yang terdapat di bawah prinsip yang diputuskan dalam kes *Kerajaan Negeri Terengganu v. Petroliam Nasional Bhd & Anor* [2003] 1 MLJ 260 dan kes *Seloga Jaya Sdn Bhd v. UEM Genisys Sdn Bhd* [2008] 2 CLJ 686.

[71] Mahkamah dengan ini membenarkan dengan kos prayer-prayer di bawah perenggan 22(a), (b), (c) dan (d) dalam Lampiran 1 yang dipohonkan oleh plaintif-plaintif. Di atas keputusan tersebut mahkamah menolak tuntutan balas defendan di lampiran 4 dengan kos. Deposit 10% dan harga belian yang telah dibayar oleh defendan hendaklah dikembalikan kepada defendan. Lampiran 13 dengan ini dibenarkan dengan kos. Dengan keputusan ini lampiran 5 iaitu permohonan defendan bagi membatalkan writ dan tuntutan plaintif-plaintif tidak lagi mempunyai merit dan dengan itu ianya ditolak dengan kos. Plaintif-plaintif diberi kebebasan untuk membuat permohonan-permohonan yang perlu atau konsekuantial di dalam memberi kesan kepada keputusan dan perintah yang diberikan di atas.